REG. ES. N. 95/2024

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

□□□

Dr. Francesco Lauricella

Ha emesso la seguente

ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE

DELEGATA

IN MODALITA' TELEMATICA SINCRONICA MISTA

- Letta l'istanza di vendita depositata nel procedimento indicato in epigrafe nei confronti di

- Rilevato che la vendita dovrà avere ad oggetto la piena proprietà dei bene pignorati meglio indicati nella nota di trascrizione del pignoramento in atti ;
- Ritenuta la completezza della documentazione prodotta e vista la relazione di stima in atti;
- Valutato l'esito dell'udienza ex art. 569 cpc, fissata per provvedere sulla vendita e l'attività in tale udienza svolta dalle parti;
- Ritenuto che sussistono le condizioni per procedere alla vendita del compendio pignorato;
- Ritenuta la necessità di procedere a vendita delegata a professionista in MODALITA' TELEMATICA SINCRONICA MISTA, attesa, da un lato, la obbligatorietà della vendita telematica in applicazione dell'art. 569, co. IV cpc (come modificato dall'art. 4 co. I, lett. e) d.l. 3 maggio 2016, n. 59 conv. nella l. 30/6/2016, n. 119, non sussistendo, in concreto, pregiudizio per gli interessi dei creditori e non essendo, la modalità telematica, elemento contrario al sollecito svolgimento della procedura) e, dall'altro lato, residuando la necessità di assicurare una gradualità nel passaggio al sistema informatico consentendo ancora il deposito di offerte cartacee, nell'ambito del prescelto sistema misto;

- Ritenuto di dovere delegare tutte le attività connesse alla vendita, **così come specificamente e singolarmente indicate nell'art. 591 bis cpc (oltre ad una verifica della completezza della documentazione per far luogo alla vendita ed inoltre, se mancanti, all'acquisizione del certificato APE in caso di fabbricati e del certificato di destinazione urbanistica per i terreni) ,** ad un libero professionista, individuato tra quelli iscritti nei relativi elenchi ex art. 179 ter cpc;

- Ritenuto di dovere individuare tale **professionista** nel Notaio Maria Gabriella Dell'Aira , il quale provvederà a svolgere le attività oggetto della presente delega presso il proprio studio ;

Ritenuto di dovere nominare quale gestore della pubblicità obbligatoria sul PVP la società ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA spa , trattandosi di società già convenzionata con questo Tribunale e capofila nel settore con conseguente ampio risalto dei contenuti pubblicitari trattati telematicamente, circostanza che comporta per la procedura, correlativamente al maggiore risalto on-line, un considerevole vantaggio in termini di divulgazione e raggiungimento dello specifico scopo di utile vendita del bene a tutela degli interessi delle parti coinvolte dalla procedura;

Ritenuto di dovere nominare quale gestore della vendita telematica la società ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA spa;

- Ritenuto che il professionista delegato dovrà svolgere tutte le tassative attività di cui al citato art. 591 bis cpc ed inoltre :

-

- prendere come prezzo a base d'asta quello indicato nella relazione di stima depositata in atti dal CTU nominato (decurtato degli importi eventualmente dovuti per : svincolo proprietà superficiaria; **pregressi oneri condominiali**; pregresso debito per spese afferenti a contenzioso relativo a procedura espropriativa, spese sanatoria e modifiche necessarie così come articolati dal CTU nella sua consulenza);

- procedere alla vendita in conformità della suddivisione eventuale in lotti stabilita dal CTU o in lotto unico ove il CTU non abbia previsto al suddivisione in lotti degli immobili subastati, come da descrizione contenuta dal CTU nella sua relazione, con l'avvertenza espressa, contenuta nell'avviso di vendita, che i beni si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio illustrato nella CTU in atti, dando atto di ciò nel verbale di aggiudicazione provvisoria ;

- Indicare nell'avviso di vendita un aumento al rialzo secondo le seguenti indicazioni avuto riguardo ai seguenti scaglioni di prezzi di vendita, stabiliti anche a seguito di ribassi d'asta :

- Di Euro 500,00 per un prezzo compreso tra i 1.000,00 ed 10.000,00 Euro;

- Di Euro 2.000 per un prezzo di vendita compreso tra 10.001,00 e 50.000,00 Euro;

- Di Euro 5.000,00 per un prezzo superiore ad Euro 50.000,00 .

- Attuare le forme di pubblicità delle attività compiute nel rispetto tassativo delle modalità e dei termini contemplati negli artt. 490 cpc. e 161 ter disp. att. cpc , mediante loro inserimento nel Portale Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno sessanta giorni prima della vendita (con possibile e consigliata consegna al gestore della pubblicità di ogni documento utile entro i quindici giorni precedenti a tale scadenza di **giorni 45** onde rendere al gestore della pubblicità attuabile la pubblicità stessa nel termine assegnato); inoltre, sempre entro **quarantacinque giorni** prima della vendita e **limitatamente al primo esperimento di vendita, procedere alla ulteriore pubblicità facoltativa di cui al comma III dell'art. 490 cit. solo ove il creditore procedente o altro creditore interessato munito di titolo esecutivo ne faccia richiesta al delegato, facendo, anche alternativamente :** - 1) affiggere n. 20 manifesti complessivi da destinare 2 al palazzo di giustizia di Caltanissetta; n. 12 nel Comune in cui l'immobile si trova (privilegiando l'affissione nell'ambito del quartiere in cui l'immobile si trova ed i quartieri limitrofi) , gli altri 5 nel comune più vicino rispetto a quello in cui l'immobile è ubicato; - 2) pubblicare specifico avviso anche su un giornale locale (" La Sicilia " o " Di Sicilia") o su periodico locale di annunci in regola con i requisiti di legge, suggerito dalle parti o sul *tabloid* locale curato dalla Società ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA spa.
- Curare, inoltre, **in ogni caso,** la pubblicazione nei seguenti siti:

- SOCIAL MEDIA MARKETING (su FB ed INSTAGRAM a cura di Aste Giudiziarie in linea spa);

- VETRINA PERMANENTE visibile su RETE ASTE. IT con apposito link presente sul sito web del Tribunale;

Assicurarsi che il creditore procedente abbia versato anticipatamente sia l'importo per la pubblicazione nel PVP sia l'importo necessario per l'esecuzione di ogni pubblicità diversa dalla pubblicazione nel PVP, curando tempestivamente il pagamento di ogni forma di pubblicità alla Società o Quotidiano incaricati ;

- Indicare nell'avviso di vendita che tutte le attività strumentali alla esecuzione dell'incanto dovranno esperirsi in alternativa (ed ovviamente senza possibilità di indicazione contestuale dei due luoghi per

ogni singolo esperimento di vendita) presso il proprio studio professionale o presso la Sala Aste Immobiliari presso il Palazzo di Giustizia di Caltanissetta ;

- **Fissa come termine ultimo per l'espletamento della vendita quello di anni due dalla data della presente ordinanza, termine che potrà essere prorogato da questo GE per giustificati motivi.**

- **Dispone che il Delegato provveda, nel primo anno dal conferimento della delega, ad esperire almeno tre tentativi di vendita.**

- **Non far trascorrere un intervallo di tempo superiore a gg. 70 per la successiva vendita oltre la prima e tra le successive ulteriori, curando di praticare i ribassi tassativamente entro i limiti indicati nell'art. 591, co. III cpc dopo la prima vendita (ovvero del 10 % per il secondo tentativo; dell'ulteriore 5 % per il terzo tentativo; dell'ulteriore 3 % per il terzo tentativo; della ulteriore metà per il quinto tentativo);**

- Accertare e verificare che le offerte in forma telematica siano tassativamente avanzate **nelle modalità indicate negli artt. 12, 13, 14 e 15 del decreto del ministro della giustizia 26/2/2015, n. 32 ;**

- Prevedere un termine finale per il deposito delle offerte in telematico o in cartaceo fino alle ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per la gara tra le offerte concorrenti (con precisazione che saranno valide le offerte presentate in telematico la cui ricevuta di avvenuta consegna sarà elaborata dal gestore della posta elettronica del ministero della giustizia anche oltre le ore 12,00 ed entro le ore 23,59 del giorno antecedente alla gara);

- Procedere alla gara tra le offerte, con sistema telematico, facendo decorrere il tempo di tre minuti utile per effettuare offerta al rialzo e procedere alla aggiudicazione provvisoria in caso di mancata presentazione utile di ulteriore rialzo in tale lasso temporale, previa delibazione delle varie offerte con redazione di separato verbale, da trasmettere tempestivamente al G.E. ;

- Procedere alla raccolta delle offerte " cartacee " in busta chiusa mediante personale appositamente preorganizzato e competente presso il proprio studio, assicurandosi che la busta di offerta : - contenga, nella parte esterna, *esclusivamente* il nome e cognome di chi materialmente deposita la busta e la data della vendita; - contenga una fotocopia del documento di identità di chi fa l'offerta oltre che, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura per un importo pari almeno 10 % del prezzo, somma che sarà trattenuta come rinveniente ai fini di procedura in caso di

illegittimo rifiuto dell'acquisto; assicurarsi, inoltre, che l'offerta contenga gli elementi essenziali (dati identificativi, completi di indicazione del codice fiscale, dell'offerente, del suo regime patrimoniale coniugale ove coniugato, dei dati identificativi del bene oggetto della offerta, dell'indicazione del prezzo offerto, anche inferiore nei limiti di ¼ rispetto al prezzo base, dei tempi e delle modalità di pagamento dello stesso e degli oneri tributari, tempi contenuti nei limiti di giorni 90 dalla data di aggiudicazione e l'espressa attestazione di avere preso visione della relazione di stima;

- Dare l'avvertimento che offerte presentate si riterranno irrevocabili salvo quanto disposto dall'art. 571 cpc;

- Procedere al versamento tempestivo delle somme introitate a titolo di fondo spese, cauzione, prezzo, eventuale multa o comunque rinvenienti ai fini della procedura presso un conto corrente bancario intestato alla procedura da accendere presso una Banca scelta dal delegato tra quelle che sono dotate del sistema PAGO P.A. (si autorizza sin d'ora il professionista delegato ad operare con il sistema dell'home-banking per le esigenze della procedura senza autorizzazione ulteriore di questo G.E.);

- Fissare un termine massimo per il versamento del prezzo, a seguito di aggiudicazione provvisoria, pari a giorni novanta con la possibilità di consentire una rateizzazione in non più di tre *tranche* trimestrali di pari importo ;

- **Invitare l'aggiudicatario provvisorio a rendere – entro il termine massimo del versamento del saldo prezzo ed auspicabilmente almeno venti giorni prima di tale scadenza – dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 .**

- Avvertire l'aggiudicatario che in caso di mancato versamento dovuto a titolo di saldo prezzo e di oneri accessori nel superiore termine incorrerà nella decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione da parte della procedura;

- Procedere entro il termine di giorni 10 dal versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario alla redazione della bozza di decreto di trasferimento, da trasmettere in forma telematica (allegando inoltre un file in formato word) a questa AG , decreto che dovrà contenere l'indicazione – nell'ipotesi di acquisto effettuato con somma data in prestito da istituto bancario con mutuo ipotecario sull'immobile staggito – del divieto per il conservatore dei registri immobiliari di procedere a trascrizione del decreto di trasferimento senza contestualmente trascrivere l'ipoteca concessa alla banca mutuante;

- **Verificare anteriormente al deposito del progetto di distribuzione se sia stato emesso decreto di liquidazione al CTU dell'ulteriore *tranche* del compenso per la stima dei cespiti pignorati ex art. 13 dm 30/5/2002 ed inserire nella distribuzione in pre-deduzione quali spese di procedura anche tale importo in favore del creditore gravato del relativo pagamento ;**

- Indicare nell'ipotesi di istanze ex art. 41 TULB che effettivamente il mutuo sia di natura fondiaria e darne specifica contezza al GE con specifica attestazione;

- **VERIFICARE - CON POSSIBILE APPLICAZIONE DI EFFETTI SANZIONATORI, IN TERMINI DI REVOCA DELLA RICEVUTA DELEGA, IN CASO DI INADEMPIMENTO DEL DELEGATO A QUANTO QUI DISPOSTO - SE LA SOCIETÀ INCARICATA DELLA PUBBLICITÀ OBBLIGATORIA E/O DELLA GESTIONE DELLA VENDITA ABBIA EFFETTIVAMENTE RICEVUTO L'INCASSO DELLE SUE SPETTANZE.**

- **ATTIVARSI PER L'ESECUZIONE DEL PAGAMENTO POSSIBILMENTE ENTRO IL QUINTO GIORNO ANTECEDENTE LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ DA ESPLETARE E PROVVEDERE AD UN MONITORAGGIO COSTANTE IN ORDINE A TALE ASPETTO <u>ANCHE CON RIFERIMENTO AI TENTATIVI DI VENDITA PREGRESSI, OVE SI TRATTI DI PROCEDIMENTO GIÀ IN CORSO.</u>**

  PROVVEDERE, IN CASO DI CAPIENZA DELLA PROCEDURA, A PAGARE CON IMMEDIATEZZA QUANTO DOCUMENTALMENTE VANTATO DALLE SOCIETÀ DI CUI SOPRA, A CIÒ INTENDENDOSI AUTORIZZATO IN VIA GENERALE DAL PRESENTE PROVVEDIMENTO, EFFETTUANDO UNA VERIFICA PRELIMINARE DELL'EFFETTIVO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' IN PAGAMENTO,

  SEGNALARE TEMPESTIVAMENTE AL G.E. EVENTUALI MOROSITÀ DEL CREDITORE PROCEDENTE O DELL'INTERVENUTO ALLO STESSO SURROGATOSI PER L'ADOZIONE DEI PROVVEDIMENTI CONSEQUENZIALI IN RELAZIONE ALLA GRAVITÀ DELLA MOROSITÀ RISCONTRATA.

<u>PROGETTO DI DISTRIBUZIONE</u>. IL DELEGATO DOVRÀ :

- **REDIGERE il progetto di distribuzione delle somme entro il termine di <u>giorni trenta</u> dal versamento del saldo prezzo, sulla scorta dei crediti e delle note di liquidazione dei creditori (ed in mancanza delle stesse sulla scorta delle emergenze documentali del fascicolo), note che i creditori avranno cura dei depositare, non perentoriamente, entro trenta giorni prima della scadenza del termine di pagamento del saldo prezzo, <u>inserendo nella nota di precisazione del credito ed indicazione delle spese in questione anche eventuali suggerimenti circa la poziorità del loro credito rispetto agli altri.</u>**

- **REDIGERE il progetto di distribuzione in versioni alternative in dipendenza di eventuali indicazioni ricevute ove il delegato le ritenga fondate o di utile approfondimento da parte del GE . Quindi trasmettere il progetto di distribuzione/progetti di distribuzione alternativi a questo GE che, previo esame, potrà apportare modifiche a quanto trasmessogli nel termine di <u>giorni dieci</u>, depositando il progetto di distribuizione nel fascicolo telematico per le utili consultazioni.**

FISSARE ENTRO I SUCCESSIVI GIORNI VENTI UDIENZA innanzi a sé per l'audizione delle parti per la discussione del progetto di distribuzione posto all'attenzione di questo GE e dallo stesso vistato con o senza modifiche, curando che tra la data di deposito del provvedimento di fissazione e la indicata udienza di comparizione decorra un termine non inferiore a dieci giorni, con l'avvertenza alle parti, ex art. 597 cpc nuova formulazione ex l. 2021, n. 206, che la loro mancata comparizione implicherà l'approvazione del progetto di distribuzione come accolto o modificato dal GE oltre che implicita declaratoria di esecutività dello stesso.

EFFETTUARE, infine, in caso di assenza di contestazioni, I PAGAMENTI DELLE SOMME DI cui al progetto di distribuzione portato all'udienza innanzi a sè nel termine di giorni sette lavorativi.

COMUNICARE tempestivamente a questo GE ogni contestazione formulata dalle parti avverso il progetto di distribuzione al fine della risoluzione della controversie insorte ex art. 512 cpc.

ASTENERSI DALL'EFFETTUARE OGNI PAGAMENTO nell'ipotesi di insorgenza di controversie ex art. 512 cpc.

- Inviare telematicamente una nota di *report entro giorni trenta* con l'indicazione delle attività svolte e successivamente dopo ogni tentativo di vendita;
- **Allegare alle richieste di liquidazione future ogni pezza di appoggio e ogni giustificativo di spesa in separato ed autonomo elenco indicante titolo di spesa ed allegato dimostrativo della effettuazione concreta dell'esborso, documenti necessari per consentire a questo GE la liquidazione delle spettanze ;**
- Non esitare a rivolgersi a questo G.E. tutte le volte che si presentino difficoltà;

Quanto sopra ritenuto ed esposto

- Visti gli artt. 569 e 591 bis cpc;

PQM

- Dispone la vendita, con le modalità indicate in parte motiva del compendio staggito come sopra meglio indicato in parte motiva.

Delega, nel tassativo rispetto di quanto sopra stabilito in parte motiva, le operazioni di vendita al Notaio Maria Gabriella Dell'Aira ;

- **Ritenuto di dovere nominare quale gestore della pubblicità** (al fine di curare la pubblicità obbligatoria di legge) **la società ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA spa**;
- **Ritenuto di dovere nominare quale gestore della vendita telematica la società ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA spa**; ;
- Dispone che il creditore procedente provveda a pagare entro il termine perentorio di giorni 30 decorrenti dalla notifica del presente provvedimento al delegato e custode : un acconto pari ad Euro 1.000,00 per anticipo spettanze delega; Euro 1.250,00 per spese vendita telematica e pubblicità obbligatoria.

Dispone la trasmissione degli atti al Delegato. Manda la cancelleria per gli adempimenti di rito.

Caltanissetta, lì 15/9/2025

Il G.E.

Dr. Francesco Lauricella